

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**

**شركة مساهمة عامة محدودة**

**القوائم المالية الموحدة**

**٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة

---

صفحة

٢ - ٣	- تقرير مدقق الحسابات المستقل
٤	- قائمة المركز المالي الموحدة
٥	- قائمة الدخل الشامل الموحدة
٦	- قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
٧	- قائمة التدفقات النقدية الموحدة
٨ - ٢٢	- إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

**السادة مساهمي**  
**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة**  
**عمان - المملكة الأردنية الهاشمية**

### **الرأي**

لقد دققنا القوائم المالية المرفقة للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة والتي تتكون من قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وكلاً من قائمة الدخل الشامل الموحدة وقائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة وقائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخصاً لأهم السياسات المحاسبية المتبعة في إعداد هذه القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها.

في رأينا، أن القوائم المالية المرفقة تظهر بعدالة من كافة النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### **أساس الرأي**

لقد تم تدقيقنا للقوائم المالية المرفقة وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، وإن حدود مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة في الفقرة الخاصة بمسؤولية المدقق من هذا التقرير. نحن مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات السلوك المهني الأخرى لتدقيق القوائم المالية في المملكة الأردنية الهاشمية، وقد تم إلزامنا بهذه المتطلبات وبمتطلبات المجلس الدولي لمعايير السلوك المهني للمحاسبين. وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة.

### **فقرة توكيدية**

كما هو مبين في الإيضاح رقم (٨) يوجد أراضي معدة للبيع بقيمة (٣,٧١٠,٢٦٨) دينار غير مسجلة باسم الشركة.

### **أمر التدقيق الرئيسية**

أمر التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي في تقديرنا المهني ذات أهمية جوهرية في تدقيق القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية، وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للقوائم المالية الموحدة وتكوين رأينا حولها، دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. وفيما يلي بيان بأهم أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا:

### **الخسائر الائتمانية المتوقعة**

تتضمن القوائم المالية المرفقة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ ذمم مدينة يبلغ رصيدها (٢,٣٤٠,٢٢٧) دينار. وحيث أن احتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه الذمم المدينة يعتمد بشكل أساسي على تقديرات الإدارة، فإن التأكد من كفاية هذه الخسائر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية بالنسبة لنا، هذا وقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها الاستفسار من إدارة الشركة حول آلية احتساب الخسائر والتأكد من معقولية التقديرات والفرضيات التي استندت عليها الإدارة في عملية الاحتساب بالإضافة إلى الاستعلام حول الإجراءات المتخذة لمتابعة تحصيل هذه الذمم المدينة ومتابعة المبالغ المحصلة بعد انتهاء السنة المالية.

### **المعلومات الأخرى**

المعلومات الأخرى هي تلك المعلومات التي يتضمنها التقرير السنوي للشركة بخلاف القوائم المالية الموحدة وتقريرنا حولها. إن مجلس إدارة الشركة مسؤول عن صحة هذه المعلومات، وإن رأينا حول القوائم المالية الموحدة للشركة لا يشمل هذه المعلومات ولا يتضمن أي شكل من أشكال التأكيد بخصوصها، حيث تقتصر مسؤوليتنا على قراءة هذه المعلومات لتحديد فيما إذا كانت تتضمن أية أخطاء جوهرية أو إذا كانت تتعارض بشكل جوهري مع القوائم المالية الموحدة للشركة أو المعلومات التي حصلنا عليها خلال عملية التدقيق، وإذا تبين لنا نتيجة قيامنا بعملنا وجود خطأ جوهري في هذه المعلومات فإنه يجب علينا الإشارة إلى ذلك في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للشركة. هذا ولم يتبين لنا أية أمور جوهرية تتعلق بالمعلومات الأخرى يجب الإشارة إليها في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة للسنة الحالية.

### **مسؤولية مجلس إدارة الشركة عن القوائم المالية الموحدة**

إن إعداد وعرض القوائم المالية المرفقة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية هي من مسؤولية مجلس إدارة الشركة، وتشمل هذه المسؤولية الاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يهدف إلى إعداد وعرض القوائم المالية الموحدة بصورة عادلة وخالية من أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال. وكجزء من مسؤولية مجلس الإدارة عن إعداد القوائم المالية الموحدة، فإنه يجب عليه تقييم مدى قدرة الشركة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والإفصاح في القوائم المالية الموحدة، إن لزم، عن كافة الأمور المتعلقة بالاستمرارية بما في ذلك أساس الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن هناك نية لدى مجلس الإدارة بتصفية الشركة أو وقف عملياتها أو لم يكن لديه خيار منطقي آخر بخلاف ذلك.

## مسؤولية مدقق الحسابات

تهدف إجراءات التدقيق التي نقوم بها إلى حصولنا على درجة معقولة من القناعة بأن القوائم المالية الموحدة لا تتضمن أية أخطاء جوهرية سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، كما تهدف إلى إصدارنا تقريراً يتضمن رأينا حول القوائم المالية الموحدة، وبالرغم من أن درجة القناعة التي نحصل عليها نتيجة إجراءات التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية هي درجة مرتفعة من القناعة، إلا أنها لا تشكل ضماناً لاكتشاف كافة الأخطاء الجوهرية في حال وجودها.

قد تنتج الأخطاء في القوائم المالية الموحدة بسبب الخطأ أو الإحتيال وتعتبر هذه الأخطاء جوهرية إذا كان من المحتمل أن تؤثر بشكل إفرادي أو إجمالي على القرارات الاقتصادية لمستخدمي القوائم المالية.

نعمد عند قيامنا بإجراءات التدقيق على تقديرنا وشكنا المهني خلال مراحل التدقيق المختلفة، وتشمل إجراءاتنا ما يلي:

- تقييم المخاطر المتعلقة بوجود أخطاء جوهرية في القوائم المالية الموحدة سواء كانت نتيجة خطأ أو إحتيال، ونقوم بمراعاة تلك المخاطر خلال تخطيطنا وتنفيذنا لإجراءات التدقيق وحصولنا على أدلة التدقيق اللازمة لإبداء رأينا حول القوائم المالية الموحدة، منوهين أن مخاطر عدم إكتشاف الأخطاء الجوهرية الناتجة عن الإحتيال هي أكبر من تلك المخاطر الناتجة عن الأخطاء غير المقصودة لما يتضمنه الإحتيال من تواطؤ أو تزوير أو حذف أو تحريف أو تجاوز لأنظمة الضبط والرقابة الداخلية.
- تقييم أنظمة الضبط والرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق المناسبة وليس بهدف إبداء رأياً منفصلاً حول مدى فعالية هذه الأنظمة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة وتقييم مدى معقولية تقديرات الإدارة بما في ذلك كفاية الإفصاحات الخاصة بها.
- تقييم مدى ملاءمة أساس الاستمرارية المحاسبي المستخدم من قبل إدارة الشركة وتحديد مدى وجود أحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول استمرارية الشركة وذلك استناداً إلى أدلة التدقيق التي نحصل عليها، وإذا تبين لنا وجود شكوك حول استمرارية الشركة، فإنه يجب علينا الإشارة في تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة إلى إفصاحات الإدارة الخاصة بذلك، وإذا لم تتضمن القوائم المالية الموحدة الإفصاحات الكافية، فإنه يجب علينا تعديل تقريرنا حول القوائم المالية الموحدة بما يفيد عدم كفاية الإفصاحات.
- تقييم محتوى وطريقة عرض القوائم المالية الموحدة والإفصاحات الخاصة بها، وتحديد فيما إذا كانت هذه القوائم تعكس العمليات الأساسية للشركة والأحداث الخاصة بها بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالشركات والأنشطة التجارية التي تتضمنها القوائم المالية الموحدة حيث أن الإشراف على تدقيق القوائم المالية الموحدة وإبداء الرأي حولها هو من مسؤوليتنا وحدنا.
- إبلاغ إدارة الشركة بنطاق وتوقيت عملية التدقيق بالإضافة إلى نتائج التدقيق الهامة والتي تتضمن نقاط الضعف الجوهرية التي نلمسها في أنظمة الضبط والرقابة الداخلية خلال عملية التدقيق.
- إبلاغ إدارة الشركة بالالتزام بقواعد السلوك المهني الخاصة بالاستقلالية وبكافة الأمور التي من شأنها التأثير على استقلاليتنا والإجراءات الوقائية المتخذة من قبلنا في هذا الخصوص.
- إبلاغ إدارة الشركة بأمور التدقيق الهامة الخاصة بالسنة الحالية والإفصاح عن تلك الأمور بتقريرنا حول القوائم المالية الموحدة، ما لم يكن هناك أية قوانين أو تشريعات لا تجيز قيامنا بذلك أو إذا كانت الأضرار من عملية الإفصاح تفوق المنافع المتوقعة نتيجة ذلك.

## تقرير حول المتطلبات القانونية

تحتفظ شركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة للسنة المالية المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ بسجلات محاسبية منظمة بصورة أصولية وإن القوائم المالية الموحدة المرفقة والقوائم المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة معها من كافة النواحي الجوهرية، ونوصي الهيئة العامة بالمصادقة عليها.

**المحاسبون العرب**  
أمين سمارة  
إجازة رقم (٤٨١)



عمان في ٨ آذار ٢٠٢٣

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة المركز المالي الموحدة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
١٢٨,٨٩٩	-	٣	استثمارات عقارية
٤٢,٨١٠	١٣٨,٧١٩	٤	استثمار في مشروع مشترك
٤٦,٠٦٨	٢٩,٣١٨	٥	حق استخدام موجودات مستأجرة
٨٠,٨٧٧	٧٢,٠٠٠	٧	ممتلكات ومعدات
١,٢٦١,٢٧٠	-	١١	أراضي مستأجرة منتهية بالتملك
٥,٦٦٤,٤٣٥	٥,٤٠٨,٤٨٦	٢٤	حوص طويلة الأجل في مشروع مشترك
٥٧٢,٠٩٢	٩٣٦,٨٥٩	١٢	ذمم مدينة تستحق بعد أكثر من عام
٢١,٧٤٩	٤٣٨,٦٤٤	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق بعد أكثر من عام
٧,٨١٨,٢٠٠	٧,٠٢٤,٠٢٦		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
١٦,٩٨٨,٧٦٧	١٩,٠١٨,٩١٠	٨	أراضي معدة للبيع
٥,١٧٩,١٨٨	٢,٢٦٦,٤٥٠	٩	عقارات معدة للبيع
٨٨,٨٤١	٦٢,٥٥٤	١٠	أرصدة مدينة أخرى
١,٠٧٥,١٦٦	-		دفعات مقدمة على حساب شراء أرض
١,١٥٥,٤٥٣	١,٣٩١,٠٩٣	١٢	ذمم مدينة تستحق خلال عام
٤٩,٤٦٢	١١٨,٢١٤	٦	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال عام
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٣٧,١٧٩	١٣	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٢,٦١٩,٦٥١	٢,٢٦٦,٠٦٩	١٤	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	١٥	النقد وما في حكمه
٣٠,١٦٢,١٦٠	٢٧,٨٩٥,٨١٣		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٤,٩١٩,٨٣٩		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		١٦	<b>حقوق الملكية</b>
٣٣,٤٤٠,٠٠٠	٢٩,٤٢٧,٢٠٠		رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع
٥٥٩,٥٤٨	٦٨٤,٧٩٢		احتياطي اجباري
(٥٥٦,٨٥٧)	(٤٩٥,٢٥١)		ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم
٤٠٢,٧٣٨	١,٢٦٩,٢٦١		أرباح مرحلة
٣٣,٨٤٥,٤٢٩	٣٠,٨٨٦,٠٠٢		<b>صافي حقوق مساهمي الشركة</b>
١,٣٤٤,٣٦١	٧٦١,٠٧٧		حقوق غير المسيطرين
٣٥,١٨٩,٧٩٠	٣١,٦٤٧,٠٧٩		<b>صافي حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	١٧	إيرادات مؤجلة
٢٤,٢٣٧	١٣,٦٠٤	٥	التزامات عقود إيجار - طويلة الأجل
٥٢٥,٤١٨	٥١٤,٧٨٥		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
١,٧٣٧,١٣٩	٢,٣٠٩,٥٦١		أمانات المساهمين
٦١,٦٠٠	١٤٢,٦٥٤		دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٢٥,٩٨٩	٢٢,٧٢٩	٥	التزامات عقود إيجار - قصيرة الأجل
١٧٩,٠٣٧	-		التزامات عقود إيجارات منتهية بالتملك - قصيرة الأجل
٢٨,٣٠٦	-		مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
٢٣٣,٠٨١	٢٨٣,٠٣١	١٨	أرصدة دائنة أخرى
٢,٢٦٥,١٥٢	٢,٧٥٧,٩٧٥		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
٢,٧٩٠,٥٧٠	٣,٢٧٢,٧٦٠		<b>مجموع المطلوبات</b>
٣٧,٩٨٠,٣٦٠	٣٤,٩١٩,٨٣٩		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"



**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة الدخل الشامل الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
٤,٤٦٠,١٩٤	٦,١٣١,٨٩٩	صافي إيرادات بيع أراضي وعقارات
(٣,٢٢٢,٤١٦)	(٤,٨٧٥,٩٤٣)	كلفة الأراضي والعقارات المباعة
١,٢٣٧,٧٧٨	١,٢٥٥,٩٥٦	<b>مجمّل الربح</b>
٢٥٣,٢٣٢	٢٤٠,٧٨٤	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٥٥,٠٢٥	٤,١٨٧	أرباح بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
٩٣,٧٢٣	١٥٢,٣٠٦	توزيعات أرباح أسهم
(٢,٣٩٧)	(٦٢٣)	عمولات بيع موجودات مالية
٣٥,٣١٠	٩٥,٩٠٩	حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
١٥,٠٠٠	١٥,٠٠٠	مصاريف محملة على مشروع مشترك
(٣٩٣,٧٩٢)	(٤٥٥,٨١٦)	مصاريف إدارية
(٩٠,٥١٩)	(١٠٦,١٧٣)	مصاريف بيع وتسويق
(٤٢,٧٦٨)	(٦٦,٨٥٢)	مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع
٦٠,٣٨٨	٦٨,٠٧٥	عوائد أرباح الودائع لدى البنوك
(٤٣,٩٧٠)	(٥,٥٨٩)	كلفة مرابحة عقود تأجير تمويلي
٦,٠٩٩	١,٨٧٥	صافي إيرادات تأجير عقارات
١,٥٢١	٦,٣٠٦	إيرادات أخرى
(٤٠,٠٠٠)	(٤٥,٠٠٠)	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١,١٤٤,٦٣٠	١,١٦٠,٣٤٥	<b>ربح السنة قبل الضريبة</b>
(١٥٧,٥٧٩)	(٢١٤,٨٥٥)	ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية للسنة
-	(٩٤٥)	ضريبة دخل سنوات سابقة
٩٨٧,٠٥١	٩٤٤,٥٤٥	<b>إجمالي الربح والدخل الشامل للسنة</b>
٩٩٥,٢٤٣	٩٩١,٧٦٧	<b>ويعود إلى:</b>
(٨,١٩٢)	(٤٧,٢٢٢)	مساهمي الشركة
٩٨٧,٠٥١	٩٤٤,٥٤٥	حقوق غير المسيطرين
٠,٠٣٠	٠,٠٣٢	٢٥ حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان  
شركة مساهمة عامة محدودة  
قائمة التغيرات في حقوق الملكية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢  
(بالدينار الأردني)

رأس المال المدفوع	احتياطي إجباري	ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم	أرباح مرحلة*	صافي حقوق مساهمي الشركة	حقوق غير المسيطرين	صافي حقوق الملكية
٣٣,٤٤٠,٠٠٠	٥٥٩,٥٤٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٤٠٢,٧٣٨	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	١,٣٤٤,٣٦١	٣٥,١٨٩,٧٩٠
(٤,٠١٢,٨٠٠)	-	٦١,٦٠٦	-	(٣,٩٥١,١٩٤)	-	(٣,٩٥١,١٩٤)
-	-	-	٩٩١,٧٦٧	٩٩١,٧٦٧	(٤٧,٢٢٢)	٩٤٤,٥٤٥
-	١٢٥,٢٤٤	-	(١٢٥,٢٤٤)	-	-	-
-	-	-	-	-	(٥٣٦,٠٦٢)	(٥٣٦,٠٦٢)
٢٩,٤٢٧,٢٠٠	٦٨٤,٧٩٢	(٤٩٥,٢٥١)	١,٢٦٩,٢٦١	٣٠,٨٨٦,٠٠٢	٧٦١,٠٧٧	٣١,٦٤٧,٠٧٩
٣٣,٤٤٠,٠٠٠	٤٤٠,٢٦٦	(٥٥٦,٨٥٧)	(٤٧٣,٢٢٣)	٣٢,٨٥٠,١٨٦	١,٥٣١,٨٥٣	٣٤,٣٨٢,٠٣٩
-	-	-	٩٩٥,٢٤٣	٩٩٥,٢٤٣	(٨,١٩٢)	٩٨٧,٠٥١
-	١١٩,٢٨٢	-	(١١٩,٢٨٢)	-	-	-
-	-	-	-	-	(١٧٩,٣٠٠)	(١٧٩,٣٠٠)
٣٣,٤٤٠,٠٠٠	٥٥٩,٥٤٨	(٥٥٦,٨٥٧)	٤٠٢,٧٣٨	٣٣,٨٤٥,٤٢٩	١,٣٤٤,٣٦١	٣٥,١٨٩,٧٩٠

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
تخفيض رأس المال (إيضاح ١٦)  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
احتياطي إجباري  
حقوق غير المسيطرين  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
إجمالي الدخل الشامل للسنة  
احتياطي إجباري  
حقوق غير المسيطرين  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

\* تتضمن الأرباح المرحلة كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ أرباح تقييم غير متحققة تخص موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل تبلغ قيمتها (٢٤٠,٧٨٤) دينار غير قابلة للتوزيع على المساهمين.

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"

**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**قائمة التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
١,١٤٤,٦٣٠	١,١٦٠,٣٤٥	ربح السنة قبل الضريبة
٢٠,٨٥٠	١٧,٠٢٥	استهلاكات
(٢٥٣,٢٣٢)	(٢٤٠,٧٨٤)	فروقات تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(٣٥,٣١٠)	(٩٥,٩٠٩)	حصة الشركة من نتائج أعمال الاستثمار في مشروع مشترك
١١,٨٨٠	(٢٨,٣٠٦)	(رد) مخصص مقابل مصاريف تطوير عقارات مبيعة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة
٤,٣٣٨	٣,٠٠٧	فائدة التزامات عقود الإيجار
(١٥,٠٠٠)	(١٥,٠٠٠)	مصاريف محملة على مشروع مشترك
٤٠,٠٠٠	٤٥,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		<b>التغير في رأس المال العامل</b>
١,٧٦٨,٩٣١	١٢٧,٢٥٦	أراضي معدة للبيع وأراضي مستأجرة منتهية بالتملك
٦٢٩,٤٤٨	٢,٩١٢,٧٣٨	عقارات معدة للبيع
١٦٢,٦٠٩	(٤٨٥,٦٤٧)	شيكات برسم التحصيل
(١٩٨,٦١٣)	(٥٧٤,١٢٠)	ذمم وأرصدة مدينة أخرى
٥٨٦	(٥٠,٩٦٨)	أرصدة دائنة أخرى
٤٩٧,٦٠٩	٩٦,٣١٠	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل
(١,٠٧٥,١٦٦)	-	دفعة مقدمة على حساب شراء أرض
(٤٩,٨٥٥)	٨١,٠٥٤	دفعات مقبوضة على حساب بيع عقارات وأراضي
٣٠٠,٠٠٠	-	تأمينات نقدية محتجزة مقابل تأجير تمويلي
١,٠٩٤	-	ذمم جهات ذات علاقة
(٢٤,٣٧٣)	(١٥٩,٨٨٢)	ضريبة دخل مدفوعة
<b>٢,٩٤٧,١٧٦</b>	<b>٢,٨٠٨,٨٦٩</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٢,٠٠٩,٠٦٠)	٣٥٣,٥٨٢	ودائع لأجل لدى بنك إسلامي
(٢٥,٥٣٤)	(٧,٥٢٤)	ممتلكات ومعدات
٦٢,١٠٠	١٢٨,٢٧٥	استثمارات عقارية
١٧٨,٩٢٨	٢٧٠,٩٤٩	استثمارات وحصل تخص مشروع مشترك
<b>(١,٧٩٣,٥٦٦)</b>	<b>٧٤٥,٢٨٢</b>	<b>صافي التدفقات النقدية من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
(٥٥٨,٠٠٠)	(٣,٣٧٨,٧٧٢)	أمانات المساهمين وتخفيض رأس المال
(٢٢,٥٠٠)	(١٦,٩٠٠)	دفعات التزامات عقود إيجار
(١٧٩,٣٠٠)	(٥٣٦,٠٦٢)	حقوق غير المسيطرين
<b>(٧٥٩,٨٠٠)</b>	<b>(٣,٩٣١,٧٣٤)</b>	<b>صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية</b>
٣٩٣,٨١٠	(٣٧٧,٥٨٣)	<b>التغير في النقد وما في حكمه</b>
٤١٩,١١٧	٨١٢,٩٢٧	النقد وما في حكمه في بداية السنة
<b>٨١٢,٩٢٧</b>	<b>٤٣٥,٣٤٤</b>	<b>النقد وما في حكمه في نهاية السنة</b>

"إن الإيضاحات المرفقة من رقم (١) إلى رقم (٣٠) تشكل جزءاً من هذه القوائم المالية الموحدة وتقرأ معها"



**الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان**  
**شركة مساهمة عامة محدودة**  
**إيضاحات حول القوائم المالية الموحدة**  
**٣١ كانون الأول ٢٠٢٢**  
**(بالدينار الأردني)**

**١ . عام**

تأسست الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة المحدودة وسجلت في سجل الشركات لدى وزارة الصناعة والتجارة كشركة مساهمة عامة تحت رقم (٤٢٨) بتاريخ ١ شباط ٢٠٠٧ برأسمال وقدره (٥٥) مليون دينار أردني موزع إلى (٥٥) مليون سهم وحصلت الشركة على كتاب مزاولة الأعمال من قبل دائرة مراقبة الشركات بتاريخ ١٤ آب ٢٠٠٧، تم تخفيض رأسمال الشركة أكثر من مرة إلى أن أصبح (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار/ سهم، إن مركز تسجيل الشركة هو في المملكة الأردنية الهاشمية.

وتتضمن أهم غايات الشركة ما يلي:

- إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان والإعمار بكافة أنواعها وغاياتها السكنية والتجارية والصناعية والاستثمارية وغيرها وبيعها بدون فوائد ربوية و/ أو تأجيرها.
  - إدارة وتطوير العقارات.
  - استصلاح الأراضي وفرزها وبيعها وتنظيمها.
  - المساهمة في شركات أخرى.
  - هذا وينص عقد تأسيس الشركة على أن تلتزم الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية الغراء في جميع العمليات المتعلقة بالتمويل والقروض والكفالات.
  - إن مقر الشركة الرئيسي يقع في عمان – المملكة الأردنية الهاشمية وعنوانها شارع وصفي التل - عمارة أبراج المهنية.
- إن أسهم الشركة مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية - الأردن.
- تم إقرار القوائم المالية الموحدة من قبل مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ ٥ آذار ٢٠٢٣، وتتطلب هذه القوائم المالية موافقة الهيئة العامة للمساهمين.

**٢ . ملخص لأهم الأسس المحاسبية**

**أسس إعداد القوائم المالية الموحدة**

تم إعداد القوائم المالية الموحدة للشركة وشركاتها التابعة وفقاً للمعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية المنبثقة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد القوائم المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية التي تظهر بالقيمة العادلة.

إن الدينار الأردني هو عملة إظهار القوائم المالية الموحدة والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

إن السياسات المحاسبية المتبعة للسنة الحالية متماثلة مع السياسات التي تم اتباعها في السنة السابقة، باستثناء المعايير الجديدة التي أصبحت واجبة التطبيق اعتباراً من بداية السنة المالية الحالية.

## تطبيق معايير التقارير المالية الدولية الجديدة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عددًا من المعايير الدولية للتقارير المالية، وسيتم تطبيق هذه المعايير بعد تاريخ ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢، وتتوقع إدارة الشركة أن تطبيق هذه المعايير في المستقبل لن يكون له أي تأثير جوهري على القوائم المالية الموحدة للشركة.

وفيما يلي ملخص لأهم المعايير الجديدة وتواريخ تطبيقها:

رقم المعيار	موضوع المعيار	تاريخ التطبيق
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (١٧)	عقود التأمين	السنوات المالية التي تبدأ في كانون الثاني ٢٠٢٣

## أسس توحيد القوائم المالية

تتضمن القوائم المالية الموحدة القوائم المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة الخاضعة لسيطرتها، وتتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم حقوق في العوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال قدرتها على السيطرة على الشركة المستثمر فيها، وتتم السيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يتحقق ما يلي:

- سيطرة الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها (الحقوق القائمة التي تمنح الشركة الأم القدرة على توجيه النشاطات ذات الصلة للشركة المستثمر فيها).
- تعرض الشركة الأم أو حقوقها للعوائد المتغيرة الناتجة عن إرتباطها بالشركة المستثمر فيها.
- القدرة على ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها والتأثير على عوائدها.

يتم إعداد القوائم المالية للشركات التابعة كما في نفس تاريخ القوائم المالية للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم. إذا كانت الشركات التابعة تتبع سياسات محاسبية تختلف عن تلك المتبعة في الشركة الأم فيتم إجراء التعديلات اللازمة على القوائم المالية للشركات التابعة لتتطابق مع السياسات المحاسبية المتبعة في الشركة الأم.

يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة في قائمة الدخل الموحدة من تاريخ تملكها وهو التاريخ الذي يتم فيه فعليًا انتقال سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة. يتم توحيد نتائج أعمال الشركات التابعة التي يتم التخلص منها في قائمة الدخل الموحدة حتى التاريخ الذي تفقد الشركة فيه السيطرة على الشركات التابعة.

وفيما يلي عرض للشركات التابعة التي تم توحيد قوائمها المالية مع القوائم المالية للشركة الأم المرفقة:

اسم الشركة التابعة	رأس المال المدفوع	نسبة التملك	طبيعة النشاط
شركة سحاء للاستثمارات المتعددة	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية
شركة تل الرمان للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	تطوير وتنظيم قطع أراضي سكنية وسياحية
شركة الذهبية الغربية للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	إقامة وإنشاء مشاريع الإسكان وإدارة وتطوير العقارات
شركة تعامل للاستثمار والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة البشري للاستثمارات والتطوير العقاري	١٥,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية البشري للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة ضاحية طبربور للإسكان	١٠,٠٠٠	٧٥%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية
شركة المرفهية للاستثمارات العقارية	١٠,٠٠٠	١٠٠%	شراء وبيع الأراضي بعد تطويرها وتنظيمها وإقامة المشاريع الإسكانية

## استخدام التقديرات

إن إعداد القوائم المالية الموحدة وتطبيق السياسات المحاسبية يتطلب من إدارة الشركة القيام ببعض التقديرات والإجتهادات التي تؤثر على القوائم المالية الموحدة والإيضاحات المرفقة بها. إن تلك التقديرات تستند على فرضيات تخضع لدرجات متفاوتة من الدقة واليقين، وعليه فإن النتائج الفعلية في المستقبل قد تختلف عن تقديرات الإدارة نتيجة التغير في أوضاع وظروف الفرضيات التي استندت عليها تلك التقديرات.

وفيما يلي أهم التقديرات التي تم استخدامها في إعداد القوائم المالية الموحدة:

- تقوم الإدارة بإعادة تقدير الأعمار الانتاجية للأصول الملموسة بشكل دوري لغايات احتساب الاستهلاكات السنوية اعتمادًا على الحالة العامة لتلك الأصول وتقديرات الأعمار الانتاجية المتوقعة في المستقبل، ويتم أخذ خسارة التدني (إن وجدت) في قائمة الدخل الموحدة.

- تقوم إدارة الشركة بتقدير قيمة خسائر تدني الموجودات المالية وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي رقم (٩) حيث تتطلب هذه العملية استخدام العديد من الفرضيات والتقديرات عند احتساب التدفقات النقدية المستقبلية وقيم الضمانات ونسب التعثر وأرصدة الموجودات المالية عند التعثر وتحديد فيما إذا كان هناك زيادة في درجة المخاطر الائتمانية للموجودات المالية.

#### عقود التأجير التمويلي بحالة الشركة " المستأجر "

يتم رسملة الموجودات بموجب عقود التأجير التمويلي في القوائم المالية عندما تنتقل المخاطر والمنافع الرئيسية المتعلقة بالموجودات المستأجرة للشركة وذلك بالقيمة العادلة للموجودات المستأجرة أو صافي القيمة الحالية لدفعات الإيجار السنوية أيهما أقل. يتم استهلاك الموجودات المرسملة على مدى العمر الانتاجي المتوقع لها أو مدة عقد الاستئجار أيهما أقصر.

#### أراضي وعقارات معدة للبيع

تظهر الأراضي والعقارات التي يتم تطويرها بهدف بيعها بالكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. تتضمن الكلفة قيمة العقار والمصاريف اللازمة لتطويره وجعله جاهزاً للبيع.

#### الممتلكات والمعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها عندما تكون جاهزة للاستخدام بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها باستخدام النسب السنوية التالية:

أثاث ومفروشات	١٠%
أجهزة مكتبية	١٥%
أجهزة كهربائية	٢٥%
أجهزة وبرامج حاسوب	٢٠-٢٥%
سيارات	١٥%
ديكورات	٢٠%
أجهزة ومعدات المشاريع	٢٥%
نظام الطاقة الشمسية	٥%

عندما يقل المبلغ الممكن استرداده لأي من الممتلكات والمعدات عن صافي قيمتها الدفترية فإنه يتم تخفيض قيمتها إلى القيمة الممكن استردادها وتسجل قيمة التدني في قائمة الدخل الموحدة.

يتم مراجعة العمر الانتاجي المتوقع للممتلكات والمعدات في نهاية كل عام، وفي حال إختلاف العمر الإنتاجي المتوقع عما تم تقديره سابقاً، يتم استهلاك القيمة الدفترية المتبقية على العمر الإنتاجي المتبقي بعد إعادة التقدير اعتباراً من السنة التي تم فيها إعادة التقدير.

يتم استبعاد كلفة الممتلكات والمعدات والاستهلاك المتراكم حين بيعها أو التخلص منها ويتم إثبات أية أرباح أو خسائر تخص ذلك في قائمة الدخل الموحدة.

#### الاستثمارات العقارية بالكلفة

تظهر الاستثمارات العقارية بالكلفة بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم، ويتم استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها بنسبة ٢٪ ويتم تسجيل الإيرادات أو المصاريف التشغيلية لهذه الاستثمارات وأي تدني في قيمتها في قائمة الدخل الموحدة. يتم مراجعة العمر الافتراضي للاستثمارات العقارية بشكل دوري للتأكد من توافق طريقة ونسبة الاستهلاك مع المنفعة المستقبلية المتوقعة لها.

#### الذمم المدينة

تظهر الذمم المدينة بالكلفة بعد تنزيل مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة، ويتم شطب الذمم في حال عدم إمكانية تحصيلها خصماً من المخصص المأخوذ لها ويضاف المحصل من الذمم التي تم شطبها إلى الإيرادات.

#### موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

يتضمن هذا البند الاستثمار في أسهم وإسناد الشركات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة، وتحقيق الأرباح من تقلبات الأسعار السوقية قصيرة الأجل.

يتم إثبات هذه الموجودات عند الشراء بالقيمة العادلة (تقيد مصاريف الاقتناء في قائمة الدخل الموحدة عند الشراء) ويعاد تقييمها لاحقاً بالقيمة العادلة، ويظهر التغير في القيمة العادلة لها في قائمة الدخل الموحدة بما في ذلك التغير في القيمة العادلة الناتج عن فروقات تحويل الموجودات غير النقدية بالعملة الأجنبية، وفي حال بيع هذه الموجودات أو جزء منها يتم قيد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن عملية البيع في قائمة الدخل الموحدة.

يتم إثبات الأرباح الموزعة على هذه الموجودات في قائمة الدخل الموحدة.

#### تاريخ الاعتراف بالموجودات المالية

يتم الاعتراف بشراء وبيع الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة (تاريخ التزام الشركة ببيع أو شراء الموجودات المالية).

### القيمة العادلة

تمثل أسعار الإغلاق في أسواق نشطة القيمة العادلة للموجودات المالية. في حال عدم توفر أسعار معلنة أو عدم وجود تداول نشط على بعض الموجودات المالية فإنه يتم تقدير قيمتها العادلة من خلال مقارنتها بالقيمة العادلة لأداة مالية مشابهة أو من خلال احتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بها. في حال تعذر قياس القيمة العادلة للموجودات المالية بشكل يعتمد عليه فإنه يتم إظهارها بالكلفة بعد تنزيل أي تدني في قيمتها.

### موجودات حق الاستخدام

تقوم الشركة بالإعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (التاريخ الذي يكون الأصل فيه قابل للاستخدام). يتم الإعتراف بأصل حق الاستخدام بالتكلفة، بعد تنزيل الاستهلاك المتراكم وخسائر التدني في القيمة، ويتم تعديل القيمة عند إعادة تقييم التزامات الإيجار.

تتضمن تكلفة أصل حق الاستخدام قيمة التزامات الإيجار المعترف بها، بالإضافة إلى التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ بدء العقد، مطروحاً منها أية حوافز مستلمة متعلقة بعقد الإيجار. في حال لم تكن الشركة متيقنة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة العقد، يتم استهلاك قيمة حق استخدام الأصل المعترف به على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقل. تخضع موجودات أصول حق الاستخدام إلى إختبار التدني في القيمة.

### التزامات عقود الإيجار

تقوم الشركة في تاريخ بدء عقد الإيجار، بالإعتراف بالتزامات عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي يتعين دفعها خلال مدة العقد. تتضمن دفعات الإيجار الدفعية الثابتة (والتي تتضمن الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة) مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد، والمبالغ المتوقعة تحصيلها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. تتضمن دفعات الإيجار أيضاً القيمة المستحقة عند ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد أن تمارسه الشركة وقيمة غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت الشركة تنوي أن تمارس خيار الإنهاء وفقاً لشروط العقد.

يتم الإعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشرات أو معدلات متفق عليها وفقاً لشروط العقد كمصاريف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى دفع تلك المبالغ.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات الإيجار، تستخدم الشركة لغايات خصم دفعات الإيجار المستقبلية معدل الإقتراض عند بدء الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد. لاحقاً يتم زيادة التزامات الإيجار بقيمة الفائدة المستحقة ويتم تخفيضها بقيمة دفعات الإيجار الفعلية. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات الإيجار إذا كان هناك أي تعديل أو تغيير على مدة الإيجار أو عند حدوث أي تغيير على الدفعات التي في مضمونها تعتبر دفعات إيجار ثابتة أو عند تغيير التقييم المتعلق بشراء الأصل.

### عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة

تقوم الشركة بتطبيق الإعفاء المتعلق بالإعتراف بعقود الإيجار قصيرة الأجل على بعض عقود الإيجار قصيرة الأجل (عقود الإيجار التي تبلغ مدتها ١٢ شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار شراء الأصل). كما تقوم الشركة أيضاً بتطبيق الإعفاء المتعلق بعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة على بعض عقود الإيجار للأصول التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الإعتراف بدفعات الإيجار لعقود قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدة عقد الإيجار.

### النقد وما في حكمه

يمثل النقد وما في حكمه النقد في الصندوق ولدى البنوك والاستثمارات القابلة للتسييل إلى مبالغ محددة وباستحقاقات لا تتجاوز الثلاثة أشهر بحيث لا تتضمن مخاطر التغير في القيمة.

### الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع

يتم إثبات الذمم الدائنة والمبالغ مستحقة الدفع عند استلام البضائع والخدمات من قبل الشركة سواء تمت المطالبة بها من قبل المورد أو لم تتم.

### المخصصات

يتم تسجيل المخصصات عندما يترتب على الشركة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة وأنه من المحتمل قيام الشركة بدفع مبالغ نقدية لتسديد هذه الالتزامات. يتم مراجعة المخصصات بتاريخ القوائم المالية الموحدة وتعديل قيمتها بناءً على آخر معلومات متوفرة لدى الشركة.

### التقاص

يتم إجراء تقاص بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وإظهار المبلغ الصافي في القوائم المالية الموحدة عندما تتوفر الحقوق القانونية الملزمة لذلك وكذلك عندما يتم تسويتها على أساس التقاص أو يكون تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

### الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من بيع السلع عندما تنتقل السيطرة إلى المشتري، في حين يتم الاعتراف بالإيرادات المتأتية من تقديم الخدمات مع مرور الوقت وحسب نسبة الإنجاز. وفي جميع الأحوال يشترط إمكانية قياس الإيرادات بموثوقية كافية.

يتم تحقق إيرادات أرباح الودائع لدى البنوك على أساس زمني بحيث يعكس العائد الفعلي على الموجودات.

يتم تحقق توزيعات أرباح الاستثمارات عند إقرارها من قبل الهيئات العامة للشركات المستثمر بها.

يتم تحقق إيراد الإيجار على أساس القسط الثابت وعلى مدى مدة عقد الإيجار.

يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

### العملات الأجنبية

يتم إثبات العمليات التي تتم بالعملات الأجنبية خلال السنة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ إجراء تلك العمليات. يتم تحويل أرصدة الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ القوائم المالية الموحدة المعلنة من البنك المركزي الأردني. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن تحويل الأرصدة بالعملات الأجنبية في قائمة الدخل الموحدة.

### ضريبة الدخل

تحتسب مصاريف الضرائب المستحقة على أساس الأرباح الخاضعة للضريبة، وتختلف الأرباح الخاضعة للضريبة عن الأرباح المعلنة في القوائم المالية لأن الأرباح المعلنة تشمل إيرادات غير خاضعة للضريبة أو مصاريف غير قابلة للتنازل في السنة المالية وإنما في سنوات لاحقة أحياناً أو خسائر متراكمة مقبولة ضريبياً أو بنود ليست خاضعة أو مقبولة للتنازل لأغراض ضريبية.

### ٣. استثمارات عقارية

المجموع	مباني	أراضي
١٥١,٠٠٧	١٢٧,٤٢٦	٢٣,٥٨١
(١٥١,٠٠٧)	(١٢٧,٤٢٦)	(٢٣,٥٨١)
-	-	-
٢٢,١٠٨	٢٢,١٠٨	-
٦٢٤	٦٢٤	-
(٧,٥٠٠)	(٧,٥٠٠)	-
(١٥,٢٣٢)	(١٥,٢٣٢)	-
-	-	-
-	-	-
٢٢٥,٠٤٣	١٨٩,٩٠١	٣٥,١٤٢
(٧٤,٠٣٦)	(٦٢,٤٧٥)	(١١,٥٦١)
١٥١,٠٠٧	١٢٧,٤٢٦	٢٣,٥٨١
٣٠,٥٦٢	٣٠,٥٦٢	-
٣,٤٨٢	٣,٤٨٢	-
(٣,٧١٢)	(٣,٧١٢)	-
(٨,٢٢٤)	(٨,٢٢٤)	-
٢٢,١٠٨	٢٢,١٠٨	-
١٢٨,٨٩٩	١٠٥,٣١٨	٢٣,٥٨١

#### الكلفة:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
تحويلات إلى عقارات معدة للبيع  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

#### الاستهلاك المتراكم ومخصص التدني:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
استهلاك السنة  
تحويلات مخصص تدني إلى عقارات معدة للبيع  
تحويلات استهلاك متراكم إلى عقارات معدة للبيع  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١  
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

#### الكلفة:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
عقارات مبيعة  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

#### الاستهلاك المتراكم ومخصص التدني:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
استهلاك السنة  
استبعاد مخصص تدني عقارات مبيعة  
استبعاد استهلاك متراكم عقارات مبيعة  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١  
صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

#### ٤ . استثمار في مشروع مشترك

إسم الشركة	الرصيد في بداية السنة	الحصة من نتائج الأعمال	الرصيد في نهاية السنة
شركة التواتر للاستثمارات المتعددة ذ.م.م	٤٢,٨١٠	٩٥,٩٠٩	١٣٨,٧١٩

يلخص الجدول أدناه بعض المعلومات المتعلقة بالمشروع المشترك:

النشاط	نسبة الملكية	الموجودات	المطلوبات	الإيرادات	نتائج الأعمال
بناء مجمعات تجارية	%٥٠	١١,٤٩٨,٥٠٨	١١,٢٢١,٠٧١	٨٤٦,١٥٥	١٩١,٨١٧

#### ٥ . الموجودات المستأجرة

إن الحركة على حق استخدام موجودات والتزامات عقود الإيجار هي كما يلي:

التزامات عقود الإيجار	حق استخدام موجودات مستأجرة	
٥٠,٢٢٦	٤٦,٠٦٨	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٣,٠٠٧	-	الفائدة خلال السنة
(١٦,٩٠٠)	-	المدفوع خلال السنة
-	(١٦,٧٥٠)	الاستهلاك خلال السنة
٣٦,٣٣٣	٢٩,٣١٨	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٢٢,٧٢٩		الرصيد المستحق خلال ١٢ شهر
١٣,٦٠٤		الرصيد المستحق خلال أكثر من ١٢ شهر
٣٦,٣٣٣		

#### ٦ . شيكات برسم التحصيل

يلخص الجدول أدناه توزيع الشيكات برسم التحصيل على أساس فترة الاستحقاق:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٢٠,٤٨٤	١٠,٩٢١	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة ٣ أشهر (إيضاح ١٥)
١١٨,٢١٤	٤٩,٤٦٢	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ٣ أشهر وتقل عن ١٢ شهر
٤٣٨,٦٤٤	٢١,٧٤٩	شيكات برسم التحصيل تستحق خلال فترة تزيد على ١٢ شهر
٦٧٧,٣٤٢	٨٢,١٣٢	

٧ . ممتلكات ومعدات

أثاث ومفروشات	أجهزة مكتبية	أجهزة كهربائية	أجهزة وبرامج حاسوب	سيارات	ديكورات	أجهزة ومعدات المشاريع	نظام الطاقة الشمسية	المجموع	
٥٣,٩٥٣	١٩,٨٥٠	٥,٧٠٦	١٢٦,٥٠٤	٥٧,٣٠٠	٣٠,٤٠٦	٦,٧٥٠	١٢,٤٤٠	٣١٢,٩٠٩	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
٥,٢٣٦	-	-	٣,٧٩٥	-	-	-	-	٩,٠٣١	إضافات
(٣٥,٨٠٤)	(١٨,٤٠٠)	-	(٦٦,١٩٥)	-	-	-	-	(١٢٠,٣٩٩)	استيعادات
٢٣,٣٨٥	١,٤٥٠	٥,٧٠٦	٦٤,١٠٤	٥٧,٣٠٠	٣٠,٤٠٦	٦,٧٥٠	١٢,٤٤٠	٢٠١,٥٤١	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٤٥,١٩٦	١٨,٤١١	٤,٦٢٢	١١٣,٠٢٢	٣٠,١١٩	١٣,٧٥٩	٦,٧٤٧	١٥٦	٢٣٢,٠٣٢	الاستهلاك المتراكم:
١,٢٧٩	-	٢١٦	٣,٥٦٢	٦,٤٢٨	٤,٣٩٥	٣	٥١٨	١٦,٤٠١	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(٣٥,٧٣٦)	(١٦,٩٦١)	-	(٦٦,١٩٥)	-	-	-	-	(١١٨,٨٩٢)	استهلاك السنة
١٠,٧٣٩	١,٤٥٠	٤,٨٣٨	٥٠,٣٨٩	٣٦,٥٤٧	١٨,١٥٤	٦,٧٥٠	٦٧٤	١٢٩,٥٤١	استيعادات
١٢,٦٤٦	-	٨٦٨	١٣,٧١٥	٢٠,٧٥٣	١٢,٢٥٢	-	١١,٧٦٦	٧٢,٠٠٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
٥٣,٣٧٦	١٨,٥٧٣	٥,٢٨٥	١١٥,٦٨٥	٥٧,٣٠٠	٣٠,٤٠٦	٦,٧٥٠	-	٢٨٧,٣٧٥	الاستهلاك المتراكم:
٥٧٧	١,٢٧٧	٤٢١	١٠,٨١٩	-	-	-	١٢,٤٤٠	٢٥,٥٣٤	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٥٣,٩٥٣	١٩,٨٥٠	٥,٧٠٦	١٢٦,٥٠٤	٥٧,٣٠٠	٣٠,٤٠٦	٦,٧٥٠	١٢,٤٤٠	٣١٢,٩٠٩	إضافات
٤٤,١٧١	١٨,٤١١	٤,٣٨٧	١١٠,١٣٤	٢٢,٢٥٣	٨,٥٦١	٦,٧٤٧	-	٢١٤,٦٦٤	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
١,٠٢٥	-	٢٣٥	٢,٨٨٨	٧,٨٦٦	٥,١٩٨	-	١٥٦	١٧,٣٦٨	استهلاك السنة
٤٥,١٩٦	١٨,٤١١	٤,٦٢٢	١١٣,٠٢٢	٣٠,١١٩	١٣,٧٥٩	٦,٧٤٧	١٥٦	٢٣٢,٠٣٢	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١
٨,٧٥٧	١,٤٣٩	١,٠٨٤	١٣,٤٨٢	٢٧,١٨١	١٦,٦٤٧	٣	١٢,٢٨٤	٨٠,٨٧٧	صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١



٨ . أراضي معدة للبيع

مشاريع الشركة							
المهنية *	البشيري	تل الرمان	الذهبية	ضاحية البشيري	المرهفية	تعامل	المجموع
-	٦١٤,٦٨٦	٢١٩,٧٦٣	٤,١٣٢,٢٥١	١,٧٨٦,١٣١	١,١٨١,٨٠٠	٤,٩٨٤,١١١	١٢,٩١٨,٧٤٢
٢,٣٣٣,١٤٥	-	-	-	-	-	-	٢,٣٣٣,١٤٥
١,٢٦٠,٥٧٠	-	-	-	-	-	-	١,٢٦٠,٥٧٠
(٦٩,٧٥٦)	(١٠٧,٨٦١)	-	(٨٠٣,٤٦٩)	-	٢٦,٥٠٠	(٣١٥,٥١٢)	(١,٢٧٠,٠٩٨)
٣,٥٢٣,٩٥٩	٥٠٦,٨٢٥	٢١٩,٧٦٣	٣,٣٢٨,٧٨٢	١,٧٨٦,١٣١	١,٢٠٨,٣٠٠	٤,٦٦٨,٥٩٩	١٥,٢٤٢,٣٥٩
المصاريف المرسمة:							
-	٨٨,٧٦٠	١٠٦,٠٦٧	١,٤٣٧,٨٥٢	٢٨٢,٢٣٦	٨٢٦,٩٧٠	١,٣٢٨,١٤٠	٤,٠٧٠,٠٢٥
١٨٥,٦٤٨	-	-	-	-	-	٨٥,٠١٠	٢٧٠,٦٥٨
٧٠٠	-	-	-	-	-	-	٧٠٠
(٣٩)	(١٥,٥٧٥)	-	(٣٤٦,٤١٩)	-	١٨,٥٤٤	(٢٢١,٣٤٣)	(٥٦٤,٨٣٢)
١٨٦,٣٠٩	٧٣,١٨٥	١٠٦,٠٦٧	١,٠٩١,٤٣٣	٢٨٢,٢٣٦	٨٤٥,٥١٤	١,١٩١,٨٠٧	٣,٧٧٦,٥٥١
٣,٧١٠,٢٦٨	٥٨٠,٠١٠	٣٢٥,٨٣٠	٤,٤٢٠,٢١٥	٢,٠٦٨,٣٦٧	٢,٠٥٣,٨١٤	٥,٨٦٠,٤٠٦	١٩,٠١٨,٩١٠
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١							
-	٦١٤,٦٨٦	٢١٩,٧٦٣	٤,٣٠٧,٤٠٥	١,٧٨٦,١٣١	١,١٨١,٨٠٠	٥,٤٠٥,٠٣٧	١٣,٥١٤,٨٢٢
-	-	-	(١٧٥,١٥٤)	-	-	(٤٢٠,٩٢٦)	(٥٩٦,٠٨٠)
-	٦١٤,٦٨٦	٢١٩,٧٦٣	٤,١٣٢,٢٥١	١,٧٨٦,١٣١	١,١٨١,٨٠٠	٤,٩٨٤,١١١	١٢,٩١٨,٧٤٢
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١							
المصاريف المرسمة:							
-	٨٨,٧٦٠	١٠٦,٠٦٧	١,٨١٦,٣٦٥	٢٨٢,٢٣٦	٨٢٦,٩٧٠	١,٤١١,٠١٠	٤,٥٣١,٤٠٨
-	-	-	٣٦,٨٥٤	-	-	-	٣٦,٨٥٤
-	-	-	(٤١٥,٣٦٧)	-	-	(٨٢,٨٧٠)	(٤٩٨,٢٣٧)
-	٨٨,٧٦٠	١٠٦,٠٦٧	١,٤٣٧,٨٥٢	٢٨٢,٢٣٦	٨٢٦,٩٧٠	١,٣٢٨,١٤٠	٤,٠٧٠,٠٢٥
-	٧٠٣,٤٤٦	٣٢٥,٨٣٠	٥,٥٧٠,١٠٣	٢,٠٦٨,٣٦٧	٢,٠٠٨,٧٧٠	٦,٣١٢,٢٥١	١٦,٩٨٨,٧٦٧
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١							
كافة أراضي معدة للبيع كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١							

\* يتضمن هذا البند أراضي بقيمة (١,١٩١,٤٧٥) دينار مسجلة باسم (شركة إيجارة للتأجير التمويلي)، حيث تم شراء هذه الأراضي من خلال عقد تأجير تمويلي وتم تسديد كافة الدفعات المستحقة على قيمة الأراضي من قبل الشركة.  
كما يتضمن قطعة أرض مسجلة باسم (البنك الإسلامي الأردني) تم شراؤها بالشراكة مع نقابة المهندسين الأردنيين تبلغ حصة الشركة منها (٢,٥١٨,٧٩٣) دينار، حيث قامت الشركة بتسديد كافة الدفعات المستحقة عليها من حصتها.  
هذا ولم يتم نقل ملكية تلك الأراضي باسم الشركة حتى تاريخ القوائم المالية الموحدة المرفقة.

٩ . عقارات معدة للبيع

المجموع	شركة تعامل	شركة صاحبة طبربور
٩١١,١٤٧	٤٦٥,٩٠٢	٤٤٥,٢٤٥
٢٣,٥٨١	-	٢٣,٥٨١
(٥٤٠,٠١٢)	(١٢٩,٤١٧)	(٤١٠,٥٩٥)
٣٩٤,٧١٦	٣٣٦,٤٨٥	٥٨,٢٣١
٥,١٩٧,٢٤٠	٢,٩١١,٢٣٨	٢,٢٨٦,٠٠٢
١١٢,١٩٤	-	١١٢,١٩٤
(٢,٩١٦,٧٧٨)	(٨٠٨,٦٧٨)	(٢,١٠٨,١٠٠)
٢,٣٩٢,٦٥٦	٢,١٠٢,٥٦٠	٢٩٠,٠٩٦
٩٢٩,١٩٩	٦٧٧,١٤٠	٢٥٢,٠٥٩
٧,٥٠٠	-	٧,٥٠٠
(٤١٥,٧٧٧)	(١٨٨,٠٩٥)	(٢٢٧,٦٨٢)
٥٢٠,٩٢٢	٤٨٩,٠٤٥	٣١,٨٧٧
٢,٢٦٦,٤٥٠	١,٩٥٠,٠٠٠	٣١٦,٤٥٠
١,٠١٣,٨٠٧	٤٩١,٧٨٥	٥٢٢,٠٢٢
(١٠٢,٦٦٠)	(٢٥,٨٨٣)	(٧٦,٧٧٧)
٩١١,١٤٧	٤٦٥,٩٠٢	٤٤٥,٢٤٥
٥,٨١٠,٨٠٨	٣,٠٧٢,٩٧٤	٢,٧٣٧,٨٣٤
(٦١٣,٥٦٨)	(١٦١,٧٣٦)	(٤٥١,٨٣٢)
٥,١٩٧,٢٤٠	٢,٩١١,٢٣٨	٢,٢٨٦,٠٠٢
١,٠١٥,٩٧٩	٧١٤,٧٥٩	٣٠١,٢٢٠
(٨٦,٧٨٠)	(٣٧,٦١٩)	(٤٩,١٦١)
٩٢٩,١٩٩	٦٧٧,١٤٠	٢٥٢,٠٥٩
٥,١٧٩,١٨٨	٢,٧٠٠,٠٠٠	٢,٤٧٩,١٨٨

كلفتة أراضي :

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
تحويلات من استثمارات عقارية  
مبيعات عقارات  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

المصاريف المرسلة:

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
تحويلات من استثمارات عقارية  
مبيعات عقارات  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١  
تحويلات من استثمارات عقارية  
استبعاد مخصص تدني عقارات مباعه  
الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١

كلفتة أراضي :

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
مبيعات عقارات  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

المصاريف المرسلة:

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
مبيعات عقارات  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

مخصص تدني في قيمة عقارات معدة للبيع

الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١  
استبعاد مخصص تدني عقارات مباعه  
الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

صافي القيمة الدفترية كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

١٠ . أرصدة مدينة أخرى

٢٠٢١	٢٠٢٢
٤٧,٠٢٨	٢٣,٢٨٥
١٥,٤٨٩	١٨,٤٣٧
٥,٧١٦	١٠,٥٤٠
١١,٨٥٢	٨,٩٣٥
١,٣٣٣	١,٣٣٣
٧,٤٢٣	٢٤
٨٨,٨٤١	٦٢,٥٥٤

أرباح ودائع مستحقة غير مقبوضة  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
أمانات ضريبة الدخل  
ذمم موظفين  
تأمينات مستردة  
متفرقة

١١ . أراضي مستأجرة منتهية بالتمليك

المجموع	المصاريف المرسمة	أراضي	
١,٢٦١,٢٧٠	٧٠٠	١,٢٦٠,٥٧٠	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١/١
(١,٢٦١,٢٧٠)	(٧٠٠)	(١,٢٦٠,٥٧٠)	تحويلات إلى أراضي معدة للبيع
-	-	-	الرصيد كما في ٢٠٢٢/١٢/٣١
١,٣٨٧,٤٩٢	-	١,٣٨٧,٤٩٢	الرصيد كما في ٢٠٢١/١/١
٧٠٠	٧٠٠	-	إضافات
(١٢٦,٩٢٢)	-	(١٢٦,٩٢٢)	أراضي مباعه
١,٢٦١,٢٧٠	٧٠٠	١,٢٦٠,٥٧٠	الرصيد كما في ٢٠٢١/١٢/٣١

١٢ . ذمم مدينة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,٧٣٩,٨٢٠	٢,٣٤٠,٢٢٧	ذمم مدينة
(١٢,٢٧٥)	(١٢,٢٧٥)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
١,٧٢٧,٥٤٥	٢,٣٢٧,٩٥٢	

يبين الجدول التالي أعمار الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١,١٥٥,٤٥٣	١,٣٩١,٠٩٣	ذمم مدينة تستحق خلال عام
٥٧٢,٠٩٢	٩٣٦,٨٥٩	ذمم مدينة تستحق خلال أكثر من عام
١,٧٢٧,٥٤٥	٢,٣٢٧,٩٥٢	

وفي رأي إدارة الشركة أن جميع الذمم المستحقة التي لم يتم أخذ مخصص لها قابلة للتحويل بشكل كامل.

١٣ . موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢,١٩١,١٣١	٢,٣٣٥,٦٠٥	أسهم شركات مدرجة في بورصة عمان للأوراق المالية
١,٥٧٤	١,٥٧٤	أسهم شركات غير مدرجة في أسواق مالية
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٣٧,١٧٩	

١٤ . ودائع لأجل لدى بنك إسلامي

يمثل هذا البند مبلغ الودائع لدى بنك صفة الإسلامي والتي تخضع لنسب أرباح يتم الإعلان عنها بعد تصفية نتائج حسابات الاستثمار المشترك وتستحق هذه الودائع خلال فترة تزيد على ثلاثة أشهر وتقل عن سنة.

١٥ . النقد وما في حكمه

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٨٠٠,١٥٢	٣١٤,٤٠٣	حسابات جارية لدى البنوك
١٠,٩٢١	١٢٠,٤٨٤	شيكات برسم التحصيل (إيضاح ٦)
١,٨٥٤	٤٥٧	نقد وشيكات في الصندوق
٨١٢,٩٢٧	٤٣٥,٣٤٤	

## ١٦. حقوق الملكية

### رأس المال

يبلغ رأس المال المصرح والمكتتب به والمدفوع (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار مقسم إلى (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) سهم بقيمة إسمية دينار أردني واحد للسهم كما في ٣١ كانون الأول ٢٠٢٢ مقابل (٣٣,٤٤٠,٠٠٠) دينار / سهم لعام ٢٠٢١.

قررت الهيئة العامة للشركة في إجتماعها غير العادي المنعقد بتاريخ ٢١ آذار ٢٠٢٢ تخفيض رأس مال الشركة بنسبة (١٢%) عن طريق إرجاع نقد للمساهمين بقيمة (٤,٠١٢,٨٠٠) دينار، ليصبح رأس المال (٢٩,٤٢٧,٢٠٠) دينار / سهم وقد تم إستكمال كافة الإجراءات لدى الجهات المختصة.

### احتياطي إجباري

تمثل المبالغ المتجمعة في هذا الحساب ما تم تحويله من الأرباح السنوية قبل الضريبة بنسبة ١٠% خلال السنة والسنوات السابقة وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

### ما تملكه الشركة التابعة من أسهم الشركة الأم

يمثل هذا البند قيمة ما تملكه شركة سحاء للاستثمارات المتعددة (شركة تابعة) في رأس مال الشركة المهنية للاستثمارات العقارية والإسكان المساهمة العامة (الشركة الأم).

### حقوق المسيطرين

يمثل هذا البند حصة المساهمين الآخرين في نتائج أعمال وصافي موجودات الشركات التابعة بالإضافة إلى الذمم الدائنة المستحقة لهم .

## ١٧. أرباح تنازل عن حصة في شركة تابعة مقابل استثمار مشترك

قامت الشركة خلال عام ٢٠١٨ بالتنازل عن ٥٠% من حصتها في الشركة التابعة (شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري) وذلك بموجب إتفاقية استثمار مشترك، حيث تقوم الشركة بتسليم قطعة الأرض المملوكة للشركة التابعة كجزء من مساهمتها في الاستثمار المشترك، مما نتج عن ذلك تحقيق ربح بمبلغ (٤٩٥,١٠٦) دينار وإيراد مؤجل بمبلغ (٥٠١,١٨١) دينار مقابل نسبة المساهمة في المشروع البالغة ٥٠%، حيث يتم الاعتراف في هذه الأرباح في حال تم بيع المشروع لطرف ثالث.

## ١٨. أرصدة دائنة أخرى

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٠٨,٠٧١	١٥٧,٤٩٧	مخصص ضريبة الدخل (إيضاح ٢٧)
٤٥,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	مخصص مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
١٧,٤١٧	٨,١٢٥	مصاريف مستحقة
٧,١٣٧	٢٦,٤١٧	أمانات لجنة ملاك مشروع رياض المهندسين
٣,٤٦٨	-	أمانات الضمان الاجتماعي
٨٤٣	-	أمانات ضريبة دخل
١,٠٩٥	١,٠٤٢	متفرقة
٢٨٣,٠٣١	٢٣٣,٠٨١	

## ١٩. صافي إيرادات تأجير عقارات

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢,٤٩٩	٩,٥٨١	إيرادات إيجار
(٦٢٤)	(٣,٤٨٢)	استهلاكات عقارات مؤجرة (إيضاح ٣)
١,٨٧٥	٦,٠٩٩	

٢٠. مصاريف إدارية

٢٠٢١	٢٠٢٢	
١٩١,٢٣٥	٢٠٧,٨٣٥	رواتب وأجور وملحقاتها
٢٣,٣٥٥	٢٦,٢٣٥	ضمان إجتماعي
٢٧,٢٧٠	٥٢,٢١٣	أتعاب مهنية
٣٥,٨١٤	٤٢,١٧٨	رسوم ورخص حكومية
٣١,٦٥٠	٣١,٥٠٠	تنقلات أعضاء مجلس الإدارة
١٦,٧٥٠	١٦,٧٥٠	استهلاك حق استخدام موجودات مستأجرة (إيضاح ٥)
٤,٣٣٨	٣,٠٠٧	فائدة إلتزامات عقود إيجار (إيضاح ٥)
١٧,٣٦٨	١٦,٤٠١	استهلاكات
١٣,٠٢٣	١٤,٨٤٢	تأمين صحي للموظفين
٩,٢٨٢	١٠,٨٤٣	ضيافة ونظافة
٤,٥٦٦	٧,٠٨٥	مصاريف أنظمة حاسوب
٢,٨٦٨	٣,٤٦٣	مصاريف سيارات
٣,١٩٩	٣,٠٦١	بريد وهاتف وإنترنت
٢,٣٥٩	٢,٤٧٠	قرطاسية ومطبوعات
٨٠٠	٢,٤٠٠	إيجارات
٢,٤٢٤	٢,٣٤١	تأمين
٦٠٠	١,٢٠٠	أتعاب مراقب عام الشركات
٦٢٤	٨٠٩	سفر وتنقلات
٥٠٠	٧٦٨	دورات تدريب
٣٠٧	٥٥٦	اجتماعات الهيئة العامة
١,١٩٦	-	ماء وكهرباء
٤,٢٦٤	٩,٨٥٩	متفرقة
٣٩٣,٧٩٢	٤٥٥,٨١٦	

٢١. مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٢٤,٧٩٥	٤٣,٧٩٩	رواتب وأجور وملحقاتها
٤٨,٩٨٣	٤٢,٥٧٤	عمولات بيع
١٤,٠١٥	١٥,٣٥٠	إعلانات
١,١٩٧	١,٧٢٨	تنقلات
١,٥٢٩	١,٢٤٦	بريد وهاتف
-	١,٤٧٦	متفرقة
٩٠,٥١٩	١٠٦,١٧٣	

٢٢. مصاريف إدارة وصيانة عقارات معدة للبيع

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٣,١٠٧	٣٨,٦٣٠	صيانة عامة
١٦,٩٥٢	٧,٠٢٠	خدمات عامة
٧,٨٠٢	٦,٩٩٥	مصاريف حكومية
٦,٨٢١	٦,٨٢١	نظافة
٥,٦٥٤	٥,٥٢٥	أمن وحماية
٢,٤٣٢	١,٨٦١	ماء وكهرباء
٤٢,٧٦٨	٦٦,٨٥٢	

### ٢٣ . مصاريف محملة على مشروع مشترك

يمثل هذا البند مصاريف محملة على المشروع المشترك مقابل إدارة الشركة للمشروع.

### ٢٤ . التعاملات مع الجهات ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الجهات ذات العلاقة خلال عام ٢٠٢٢:

الرصيد القائم	طبيعة التعامل	حجم التعامل	طبيعة العلاقة	إسم الجهة
٥,٤٠٨,٤٨٦ -	استئجار عقار وتمويلي مشاريع مشتركة وتأمين صحي	٢٨٦,١٨٥ ١,١٦٩,٠٣٩	مشروع مشترك مساهم رئيسي ورئيس مجلس الإدارة	شركة التواتر للاستثمارات والتطوير العقاري صندوق تقاعد نقابة المهندسين الأردنيين

### رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا

بلغت رواتب ومكافآت الإدارة التنفيذية العليا (٩٨,١٠٥) دينار لعام ٢٠٢٢ مقابل (٩٧,٥٨٧) دينار لعام ٢٠٢١.

### ٢٥ . حصة السهم الأساسية والمخفضة من ربح السنة

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٩٩٥,٢٤٣	٩٩١,٧٦٧	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة
٣٢,٩٢٦,٦٢٥	٣٠,٧٤٣,٥٤٤	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
٠,٠٣٠	٠,٠٣٢	

### ٢٦ . القطاعات التشغيلية

تمارس الشركة الأم وشركاتها التابعة نشاط الاستثمار في العقارات ونشاط الاستثمار في الأوراق المالية ونشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك ضمن حدود المملكة الأردنية الهاشمية فقط، وذلك كما يلي:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
٤,٤٦٩,٧٧٥	٦,١٣٤,٣٩٨	الإيرادات المتأتية من نشاط الاستثمارات العقارية
٤٠١,٩٨٠	٣٩٧,٢٧٧	صافي الإيرادات المتأتية من نشاط التعامل بالأوراق المالية
٦٠,٣٨٨	٦٨,٠٧٥	الإيرادات المتأتية من نشاط الودائع لدى البنوك
٢٣,٤٢٩,٢٢٥	٢١,٢٨٥,٣٦٠	موجودات نشاط الاستثمار في العقارات
٢,١٩٢,٧٠٥	٢,٣٣٧,١٧٩	موجودات نشاط الاستثمار في الأوراق المالية
٢,٦١٩,٦٥١	٢,٢٦٦,٠٦٩	موجودات نشاط الاستثمار في الودائع لدى البنوك

## ٢٧. الوضع الضريبي

إن تفاصيل الحركة التي تمت على مخصص ضريبة الدخل هي كما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
١٥٧,٤٩٧	٢٤,٢٩١	الرصيد كما في بداية السنة
٢١٤,٨٥٥	١٥٧,٥٧٩	ضريبة الدخل والمساهمة الوطنية للسنة
٩٤٥	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
(٥,٣٤٤)	-	تقاص أمانات ضريبة الدخل
(١٥٦,٧٢٨)	(٢٤,٣٧٣)	ضريبة الدخل المدفوعة
(٣,١٥٤)	-	دفعات نصف سنوية لعام ٢٠٢٢
٢٠٨,٠٧١	١٥٧,٤٩٧	الرصيد كما في نهاية السنة (إيضاح ١٨)

تمثل ضريبة الدخل الظاهرة في قائمة الدخل ما يلي:

٢٠٢٢	٢٠٢١	
٢٠٤,٦٢٤	١٥٠,٠٧٥	ضريبة الدخل للسنة
١٠,٢٣١	٧,٥٠٤	ضريبة المساهمة الوطنية للسنة
٩٤٥	-	ضريبة دخل سنوات سابقة
٢١٥,٨٠٠	١٥٧,٥٧٩	

- تم تسوية الوضع الضريبي للشركة حتى نهاية عام ٢٠٢١ عدا عامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠.
- تم تقديم كشوف التقدير الذاتي عن نتائج أعمال الشركة لعامي ٢٠١٨ و ٢٠٢٠ ولم تقم دائرة ضريبة الدخل بمراجعة سجلات الشركة لتاريخه.
- تم احتساب مخصص ضريبة الدخل وضريبة المساهمة الوطنية عن نتائج أعمال الشركة لعام ٢٠٢٢ وفقاً لقانون ضريبة الدخل.

## ٢٨. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية. تتضمن الموجودات المالية النقد وما في حكمه والودائع لدى البنوك والشيكات برسم التحصيل والذمم المدينة والأوراق المالية والأرصدة المدينة الأخرى. وتتضمن المطلوبات المالية أمانات المساهمين والتزامات عقود الإيجار والأرصدة الدائنة الأخرى.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن معظم الأدوات المالية إما قصيرة الأجل بطبيعتها أو يتم إعادة تسعيرها باستمرار.

تستخدم الشركة الترتيب التالي لغايات تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

المستوى الأول: الأسعار السوقية المعلنة في الأسواق النشطة لنفس الأدوات المالية.

المستوى الثاني: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ويمكن ملاحظتها بشكل مباشر أو غير مباشر في السوق.

المستوى الثالث: أساليب تقييم تعتمد على مدخلات تؤثر على القيمة العادلة ولكن لا يمكن ملاحظتها في السوق.

٢٠٢٢	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,٣٣٥,٦٠٥	-	١,٥٧٤	٢,٣٣٧,١٧٩
٢٠٢١	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال قائمة الدخل	٢,١٩١,١٣١	-	١,٥٧٤	٢,١٩٢,٧٠٥

تعكس القيمة المبينة في المستوى الثالث كلفة شراء هذه الموجودات وليس قيمتها العادلة بسبب عدم وجود سوق نشط لها، هذا وترى إدارة الشركة أن كلفة الشراء هي أنسب طريقة لقياس القيمة العادلة لهذه الموجودات وأنه لا يوجد تدني في قيمتها.



## ٢٩ . إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة نتيجة استخدامها للأدوات المالية للمخاطر التالية:

### مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي المخاطر التي قد تنجم عن عدم قدرة أو عجز الطرف الآخر للأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته تجاه الشركة مما قد يؤدي إلى حدوث خسائر. تتمثل مخاطر ائتمان الشركة بشكل أساسي في الودائع لدى البنوك والذمم المدينة، حيث تعمل الشركة على الحد من المخاطر الائتمانية عن طريق التعامل مع البنوك التي تتمتع بسمعة جيدة ووضع حدود ائتمانية لعملائها مع مراقبة الديون غير المسددة. يتمثل الحد الأقصى للمخاطر الائتمانية في القيمة المدرجة للموجودات المالية في القوائم المالية الموحدة.

يشكل رصيد أكبر عميل ما مجموعه (٢٥٦,٠٥٦) دينار من إجمالي رصيد الذمم المدينة كما في نهاية عام ٢٠٢٢ مقابل (٢٨٢,٥٠٠) دينار كما في نهاية عام ٢٠٢١.

### مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم عن التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تعمل الشركة على إدارة هذه المخاطر عن طريق تنويع الاستثمارات في عدة مناطق جغرافية وقطاعات اقتصادية، وبافتراض تغير أسعار الأسهم المدرجة بمعدل ١٠% فإن ذلك سوف يؤدي إلى تخفيض / زيادة الدخل الشامل بقيمة (٢٣٣,٥٦١) دينار لعام ٢٠٢٢، مقابل (٢١٩,١١٣) دينار لعام ٢٠٢١.

### مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة الشركة على توفير التمويل اللازم لتأدية التزاماتها في تواريخ استحقاقها ولتجنب هذه المخاطر تقوم الشركة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات والمطلوبات وموائمة آجالها والاحتفاظ برصيد كاف من النقد وما في حكمه والأوراق المالية القابلة للتداول.

وبلخص الجدول أدناه توزيع المطلوبات (غير المخصوصة) على أساس الفترة المتبقية للاستحقاق التعاقدية كما بتاريخ القوائم المالية الموحدة:

		٢٠٢٢	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
٢,٣٠٩,٥٦١	-	٢,٣٠٩,٥٦١	أمانات المساهمين
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-	إيرادات مؤجلة
١٤٢,٦٥٤	-	١٤٢,٦٥٤	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٣٦,٣٣٣	١٣,٦٠٤	٢٢,٧٢٩	التزامات عقود إيجار
٢٨٣,٠٣١	-	٢٨٣,٠٣١	أرصدة دائنة أخرى
٣,٢٧٢,٧٦٠	٥١٤,٧٨٥	٢,٧٥٧,٩٧٥	
		٢٠٢١	
المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	
١,٧٣٧,١٣٩	-	١,٧٣٧,١٣٩	أمانات المساهمين
١٧٩,٠٣٧	-	١٧٩,٠٣٧	التزامات عقود إيجارات منتهية بالتملك
٥٠١,١٨١	٥٠١,١٨١	-	إيرادات مؤجلة
٦١,٦٠٠	-	٦١,٦٠٠	دفعات مقبوضة مقدماً على حساب بيع عقارات وأراضي
٥٠,٢٢٦	٢٤,٢٣٧	٢٥,٩٨٩	التزامات عقود إيجار
٢٨,٣٠٦	-	٢٨,٣٠٦	مخصص مقابل مصاريف تطوير أراضي مبيعة
٢٣٣,٠٨١	-	٢٣٣,٠٨١	أرصدة دائنة أخرى
٢,٧٩٠,٥٧٠	٥٢٥,٤١٨	٢,٢٦٥,١٥٢	

### مخاطر أسعار العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات في الخطر من تذبذب قيمة الأدوات المالية بسبب تقلبات أسعار العملات الأجنبية. حيث إن معظم تعاملات الشركة هي بالدينار الأردني والدولار الأمريكي وحيث أن سعر صرف الدينار مربوط بسعر ثابت مع الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة في الدولار الأمريكي لا تمثل مخاطر هامة لتقلبات العملات الأجنبية وإن حساسية أرباح الشركة وحقوق الملكية للتغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يعتبر غير جوهري.

## ٣٠ . إدارة رأس المال

يقوم مجلس إدارة الشركة بإدارة هيكل رأس المال بهدف الحفاظ على حقوق مساهمي الشركة وضمان استمرارية الشركة والوفاء بالتزاماتها تجاه الغير وذلك من خلال استثمار موجودات الشركة بشكل يوفر عائداً مقبولاً لمساهمي الشركة.